

Table des matières

I. Qu'est-ce que la copropriété ?	5
Les notions d'indivision et de copropriété	5
Les différents types de copropriété.....	6
II. La copropriété fortuite	7
1. Le régime juridique de la copropriété fortuite (ou ordinaire)	7
1. Les parts sont présumées égales (article 3.69)	7
2. Le copropriétaire peut administrer sa part et en disposer (article 3.70)	8
3. Usage matériel de la chose commune : chaque copropriétaire a droit à l'usage matériel et à la jouissance du bien indivis, conformément à sa destination et sans que cet usage est cette jouissance n'excèdent sa part proportionnelle (article 3.71)	9
4. Conservation et administration provisoire : un copropriétaire peut accomplir seul les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire sans avoir besoin de l'accord des autres (article 3.72, al. 1)	9
5. Administration : les actes d'administration requièrent l'accord de tous les copropriétaires (article 3.73).....	11
6. Disposition : les actes de disposition requièrent l'accord de tous les copropriétaires (article 3.73).....	11
7. Contribution aux charges : chaque copropriétaire contribue aux charges de la copropriété proportionnellement à sa part (article 3.74)	12

8. Sortie d'indivision : chaque copropriétaire peut exiger à tout moment le partage des biens en copropriété (article 3.75, al. 1).....	12
9. Les copropriétaires peuvent néanmoins temporairement renoncer au droit de sortir d'indivision.....	12
2. La procédure de sortie d'indivision immobilière	12
A. La sortie d'indivision amiable	12
B. Le partage forcé	13
III. La copropriété volontaire	15
1. Le régime juridique de la copropriété volontaire	15
2. Le partage	15
1. Copropriété à durée déterminée	16
2. Copropriété à durée indéterminée.....	16
3. Persistance de l'ancien régime pour les situations antérieures au 1 ^{er} septembre 2021 ?	17
IV. La copropriété forcée en général	19
1. Notions	19
2. Le régime juridique de la copropriété forcée des immeubles en général	20
1. Le régime légal est impératif (article 3.78, al. 3).....	21
2. Les parts ne sont pas présumées égales.....	21
3. La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être administrée, aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le bien privatif dont elle est l'accessoire (article 3.79)	21
4. Contribution aux charges : chaque copropriétaire contribue aux charges de la copropriété proportionnellement à sa part à moins que les copropriétaires décident de les répartir en proportion de l'utilité que le bien accessoire présente pour chaque bien privatif.	22
5. Travaux de modification : il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits des autres copropriétaires (article 3.82, § 1 ^{er})	22

6. Travaux destinés à optimiser l'infrastructure dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications.....	22
7. Sortie d'indivision interdite ou limitée.....	23
V. La répartition des charges dans la copropriété	25
VI. La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis	27
1. Un peu d'histoire	27
2. L'application de la loi	31
3. Les parties communes et les parties privatives	32
Notions et principes	32
Jouissance exclusive de parties communes.....	32
4. Les statuts et leur modification éventuelle.....	33
5. Le Règlement d'ordre intérieur.....	35
6. La personnalité de la copropriété	36
7. Les quotes-parts.....	39
Un peu de terminologie... et d'histoire.....	39
Les critères servant à déterminer les quotes-parts	40
À quoi servent les quotités ?	43
La modification ultérieure des quotités	44
8. L'assemblée générale.....	47
A. L'initiative de la convocation de l'assemblée.....	47
- Au syndic.....	47
- À des copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts	48
- Au conseil de copropriété ou au président de la dernière assemblée	48
B. Les formes de la convocation de l'assemblée	49
C. Le délai de convocation	52
D. L'époque et le lieu de l'assemblée ordinaire	53
E. L'ordre du jour	54

F. Le droit de vote à l'assemblée	56
Principe	56
Limitation du pouvoir votal	56
Le cas particulier des lots qui appartiennent à plusieurs personnes	57
G. Les compétences de l'assemblée	58
H. Les quorums	58
I. Les majorités	61
Principes	61
La base de calcul des majorités	62
Le cas particulier des décisions devant être votées à l'unanimité	62
Le cas particulier des décisions relatives aux charges spéciales	63
Les statuts peuvent-ils prévoir d'autres quorums ou majorités ?	64
Les abstentions	65
J. La présidence de l'assemblée	66
K. La représentation à l'assemblée	67
Droit d'être représenté	67
Nature de la procuration	67
Nécessité de la procuration	67
La procuration est-elle valable pour plusieurs assemblées ?	69
Procuration générale procuration spéciale ?	69
Le nombre de procurations est-il limité ?	70
Qui peut être mandataire d'un copropriétaire et qui ne peut pas l'être ?	70
Un mandant peut-il être donné en cours d'assemblée ?	73
Le syndic peut-il recevoir des procurations ?	73
Le syndic peut-il contrôler le vote du mandataire ou du représentant ?	76
<i>Quid</i> en cas de contestation sur la validité d'une procuration ?	76
La substitution de représentant	77
Qui conserve les procurations ?	78
L. Le droit d'être assisté à l'assemblée	78
M. Le procès-verbal	79
Notion	79
Qui rédige le procès-verbal ?	79

Formes et contenu du procès-verbal.....	79
Moment de la rédaction	85
Langue du procès-verbal	86
Signatures	87
Communication du procès-verbal par le syndic	88
Communication du procès-verbal par les copropriétaires	88
L'approbation du procès-verbal par l'assemblée suivante	89
Valeur probante du procès-verbal.....	91
Lieu de conservation	94
N. Le registre des décisions	95
Notion et utilité – À qui est-il destiné ?	95
Qui doit tenir le registre ?	95
Comment ce registre doit-il être tenu ?.....	95
Délai de consignation	96
O. Les décisions prises hors assemblée	96
9. Le syndic	97
A. Nomination du syndic.....	98
Syndic ordinaire	98
Syndic judiciaire	98
Syndic provisoire.....	99
B. Obligations du syndic	100
Obligations légales	100
Obligations statutaires et contractuelles	105
Obligations déontologiques.....	106
Pouvoirs du syndic.....	108
C. Fin du mandat du syndic.....	109
Syndic ordinaire	109
Syndic judiciaire	111
Syndic provisoire.....	112
10. Le conseil de copropriété.....	112
Histoire et évolution du conseil de copropriété.....	112
Mission et pouvoirs du conseil de copropriété	113
Devoirs et responsabilité du conseil de copropriété	114
Un conseil de copropriété est-il obligatoire ?.....	115
Création, composition et élection du conseil de copropriété....	116

11. Le commissaire aux comptes	119
Mission	119
Qui peut être commissaire aux comptes ?	120
12. L'administration des fonds de la copropriété	120
Le fonds de roulement	120
Le fonds de réserve	121
Comptes bancaires	122
Quelques réflexions sur la présentation des comptes	122
13. Les locataires	124
A. Opposabilité des statuts, du R.O.I. et des décisions de l'assemblée générale	124
L'acte de base et le Règlement de copropriété	124
Le Règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale	124
B. Recours du locataire	126
14. Les actions en justice	127
A. L'action en désignation d'un administrateur provisoire	127
Objet de l'action	127
Procédure	128
B. L'action en désignation d'un syndic provisoire	129
Objet de l'action	129
Procédure	129
C. L'action en désignation d'un syndic judiciaire	129
Objet l'action	129
Procédure	130
D. L'action en désignation d'un conseil de copropriété	130
Objet l'action	130
Procédure	130
E. L'action en annulation et en réformation des décisions de l'assemblée générale (en abus de majorité)	130
Objet l'action	130
Que sont les décisions irrégulières, abusives ou frauduleuses ?	131
Procédure	132
Perte du droit d'agir	133

F. L'action en convocation de l'assemblée générale	133
Objet l'action.....	133
Procédure.....	135
G. L'action en autorisation de faire des travaux nécessaires et urgents aux frais de la copropriété	135
Objet l'action.....	135
Procédure.....	136
H. L'action en autorisation de faire des travaux dans les communs	136
Objet l'action.....	136
Procédure.....	137
I. L'action en rectification de la répartition des quotes-parts ou des charges	137
Objet l'action.....	137
Procédure.....	138
J. L'action en rectification de la répartition des charges	139
Objet l'action.....	139
Rectification de mode de répartition.....	139
Rectification du calcul	140
Procédure.....	141
K. L'action en abus de minorité	141
Objet l'action.....	141
Procédure.....	142
L. L'action contre le promoteur	142
Objet l'action.....	142
Procédure.....	143
M. Les actions de la copropriété	144
N. La question des frais de justice	146
Que sont les frais de justice et les dépens ?	146
Intervention du copropriétaire dans les frais de justice de la copropriété.....	147
Interdiction de faire supporter les frais de la copropriété par le copropriétaire.....	148
O. La compétence juridictionnelle	149
P. Obligation d'information du syndic	149

15. Le recouvrement des charges et les dettes de la copropriété	149
A. Le problème	149
B. Les obligations du syndic	150
C. Les mesures préventives à prendre par la copropriété – Clause indemnitaire et intérêts de retard	151
D. La prescription des charges de copropriété	152
E. L'imputation des paiements	153
F. La solidarité	155
G. Le privilège des copropriétés	156
H. Les mesures à prendre lors de la vente du lot	158
I. Les dettes de la copropriété – Solidarité relative des copropriétaires	159
16. Les associations partielles	160
Associations partielles dépourvues de la personnalité juridique	160
Associations partielles bénéficiant de la personnalité juridique	161
17. L'emploi des langues	161

ANNEXES

Annexe 1 – Loi sur la copropriété	167
Annexe 2 – Code de déontologie de la profession d'agent immobilier (extraits)	197